

서울동부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경65161 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김재철	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.12.17. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 3. 5.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김복남	미상	현황조사	주거 임차인				2023.08.14	미상		
여나건	2층 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.11.30.~	200,000,000		2021.11.30.	2021.10.20.		
		권리신고	주거 임차권 자		200,000,000		2021.11.30.	2021.10.20.	2024.12.11.	
이영남	미상	현황조사	주거 임차인				2021.06.30	미상		
	1층 서쪽 방1	권리신고	주거 임차인	2021.06.30.~	85,000,000		2021.06.30	2021.06.30	2025.1.24.	
이찬희	1층 중 30㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.06.11.~	120,000,000	50,000	2022.06.17.	2022.04.29.		
	1층 안쪽 방2	권리신고	주거 임차권 자	2022.06.11.~ 2024.06.11.	120,000,000	50,000	2022.06.17.	2022.04.29.	2025.2.21.	
지경희	101호	현황조사	주거 임차인				2021.07.26	미상		
	지층 방1	권리신고	주거 임차인	2021.07.23.~	40,000,000		2021.07.26	2021.07.23.	2025.2.6.	

<비고>

여나건: 강제경매신청채권자 겸 주택임차권자로 배당요구일자는 경매신청일이고 주택임차권등기일은 2023.12.12.임

※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
건물의 2023.12.12.접수 제176615호로 경료된 을구 11번 및 2024.9.6.접수 제142779호로 경료된 을구 12번 주택임차권등기는 배당에서 보증금 전액 배당받지 않으면 잔액을 매수인이 인수함
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
해당사항없음
비고란
일괄매각. 제시외 건물 포함 토지 일부는 도로후퇴면적 1.4㎡로서 토지대장상 면적과 일반건축물대장상 상이함 매각물건은 인접한 타인소유 토지(중곡동 545-4)로 진출입함

- ※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.
 2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경65161

[물건 1]

- 서울특별시 광진구 중곡동 545-6
대 102.5m²
- 서울특별시 광진구 중곡동 545-6
[도로명주소] 서울특별시 광진구 답십리로86길 5-2
위 지상
연와조 평스라브지붕 2층 다가구용
단독주택(4가구)
1층 49.68m²
2층 49.68m²
지층 49.68m²

- 제시외
- 2-1 옥탑 방 연와조 판넬지붕 16.00m²
 - 2-2 베란다 벽체이용 판넬조 5.58m²
 - 2-3 베란다 벽체이용 판넬조 5.58m²
 - 2-4 보일러실 벽체이용 판넬조 3.60m²
 - 2-5 계단 벽체이용 샷시조 2.00m²

감정평가액 798,829,800

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.23	798,829,000	79,882,900
2회	2026.04.06	639,063,000	63,906,300
3회	2026.05.18	511,250,000	51,125,000
4회	2026.07.13	409,000,000	40,900,000

일괄매각. 제시외 건물 포함
토지 일부는 도로후퇴면적 1.4m²로서 토지대장상 면
적과 일반건축물대장상 상이함
매각물건은 인접한 타인소유 토지(중곡동 545-4)로
진출입함